Årsredovisning

för

Brf Charlottendahlshöjden 1

769611-0191

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Charlottendahlshöjden 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värmdö den 25 maj 2026

Helen Kämpe

Styrelsen för Brf Charlottendahlshöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2018.
Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:267 i Värmdö kommun den 26 oktober 2004.
Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 765 kvm. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 43 med motorvärmaruttag samt 8 med laddstationer.

Lägenhetsfördelning:
25 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning som innehåller lokalgata, förgårdsmark, parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av en samfällighetsförening, Charlottendalshöjdens Samfällighetsförening. Föreningen har 49 andelar av de totala 166.

Fastighetsavgift
Föreningen betalar från och med 2016 full fastighetsavgift. Den årliga avgiften är 1 724 kr per lägenhet för 2024.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 86 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 000 000 kr och markvärdet 18 400 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 november 2004.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske årligen med minst 25 kr per kvm boyta. Fonderade medel avser att bidraga till planerat underhåll av fastigheten. En underhållsplan har upprättats så att föreningen ska kunna planera för långsiktiga behov av underhåll. Planen kan också vara ett viktigt instrument för föreningen att kunna sätta sina årsavgifter på rätt nivå.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig ifrån 2025 - 2074.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:
Helen Kämpe Ordförande
Gunilla Jonsson
Anna Gabrielsson
Maja Brytting

Suppleanter
Åse Andersson
Annelie Rehnström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisor
Rävisor AB

Valberedning
Kjell Svenzon Sammankallande
Ann-Cathrin Zazzi

Avtal leverantörer

De leverantörsavtal som föreningen har/har haft under året är:

- INSPECTA	- Besiktning av hissar
- NACKA HISSERVICE	- Hissreparationer och service
- STÄDPOOLEN	- Trapphusstädning
- Habitek snöröjning (KONKURS DECEMBER 2025)	- Snöröjning
- VÄRMDÖ KOMMUN	- Vatten och sophämtning
- SECURITAS	- Jour
- FASTUM	- Ekonomisk förvaltning
- VATTENFALL	- Fjärrvärme och el för fastigheten
- LÄNSFÖRSÄKRINGAR	- Fastighetsförsäkring
- APCOA	- Parkeringsbevakning
- BRF PLATFORM	- Hemsida
- Rävisor AB	- Revision
- FOLKFILTER	- Ventilationsfilter
- VÄRMDÖ SPOLTEKNIK	- Spolning av stammarna
- FASTIGHETSÄGARNA	- Fastighetsägarförening
- KTC	- Underhåll värmecentral
- PA bygg & bad AB	- Tillsyn värmecentral
- Tele2	- Bredband/fiber
- Femtiofemplus AB	- Trädgårdsskötsel
- LÖ Måleri AB	- Måleri och fasadarbeten
- Mileba	- Snöröjning
- Boappa	- "Verktyg" för kommunikation och information

Planerat underhåll under 2026 är bland annat:
* Spolning av stammar enligt plan
* Måla/förbättra linjerna - parkeringsrutor
* Byta armaturer på både bostadshus och förråd

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Årsavgiften har höjts med 3%
Ett banklån behövde läggas om och det gjordes via Swedbank på 4 år med 3,17% ränta

Finanskostnader
Regler och föreskrifter för hur en Bostadsrättsförening hanterar sina finanskostnader har stärkts betydligt under de senaste åren, vilket också innebär ökade krav på amorteringar. Finanskostnader är en total kostnad av amortering och räntor tillsammans. Styrelsen anser att det är viktigt att behålla amorteringar på ca 2% per även om räntenivåerna har ökat. Då föreningen har en överlikviditet beslutades det om en extra amortering i samband med omläggning av lån på totalt 350 000 kr, ordinarie amortering ligger på ca 600 000 kr/år.

Målet är att ha en ekonomi i balans även framåt när underhållskostnaderna ökar och eventuellt nya lån behöver tas för större arbeten.

Redovisning enligt K3
Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad

redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

Underhåll
Ett gott underhåll är en viktig del av föreningens skötsel, för att säkerställa att fastighetens värde inte påverkas negativt, och därmed skyddas alla boendes, dvs delägare i fastigheten, investering i sin bostad.

2025 är ett år som präglats av en mångfald av underhåll, vilket följer den underhållsplan som föreningen tagit fram. De projekt som genomförts under året är:

* Spolning av stammar i 3-rums och 1-rums lägenheterna.
* Rörmokare, (PA Andersson bygg och bad) kontrollerar löpande värmecentralen en gång i månaden.
* KTC har gjort sin årliga kontroll av vårt värmesystem. Konstaterade då att “DUCEN” (dataundercentralen) behövde bytas omgående.
* Besiktning av hissar i samtliga hus
* Bytt ventilationsfilter i alla lägenheter
* Målat dörrar och vindskivor.
* Målat takfötter.
* Rengjort hängrännor (förrådshusen).
* Klippt alla våra träd samt tagit bort några (arborist)

Ny underhållsplan har upprättats som gäller från 2026.

Övriga händelser under 2025
Vid sidan av planerat underhåll så uppkommer det akuta behov, liksom också förslag på trivselhöjande åtgärder, samt övriga insatser som höjer standarden för de som bor i föreningen.

Under 2025 har vi därför gjort detta:
* Tagit bort allt brännbart vid entren i trapphusen, anslagstavlor mm.
* Uppdaterat med nya namnskyltar i alla trapphusskåp
* Målat om en vägg vid entren i varje trapphus
* Infört Boappa
* Fixardag: tvättat entretak, målat sittbänkar, rensat av hängrännor, rensat rabatter/ogräs och klippt häckar/grenar
* Skickat ut information om brandsäkerhet
* Putsat alla fönster i trapphusen
* Bytt DUC (DataUnderCentral) i vårt värmesystem
* Bytt ställdon i UC (undercentral) för varmvatten
* Skickat ut påminnelse till alla att kolla sina brandvarnare inför julen
*Gemensamt glöggfika

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 79 (81) medlemmar. Under året har 8 (9) medlemmar tillträtt samt 10 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (9) överlåtelser. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	3 918	3 807	3 345	3 274	3 265
Resultat efter finansiella poster	-1 109	-242	-656	-393	-538
Resultat efter avskrivningar	372	762	349	606	462
Avskrivningar*	-1 481	-1 004	-1 004	-999	-999
Soliditet (%)	66,03	65,91	65,19	64,82	64,70
Skuldränta (%)	2,39	2,39	1,63	1,04	1,16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	966	938	815	807	807
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 275	8 526	8 767	9 002	9 144
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 275	8 526	8 767	9 002	9 144
Sparande per kvm (kr/kvm)	203	214	148	231	225
Räntekänslighet (%)	8,57	9,09	10,76	11,15	11,33
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	307	272	226	218	228
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,39	93,48	91,59	92,83	93,10

*På grund av byte av redovisningsprincip (K3) har avskrivningarna ökat under 2025.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta
Räntekostnaderna i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 705 000	27 395 000	-114 744	-2 410 595	-242 452	**63 332 209**
Disposition av föregående års resultat:			114 744	-357 196	242 452	**0**
Årets resultat					-1 109 068	**-1 109 068**
Belopp vid årets utgång	**38 705 000**	**27 395 000**	**0**	**-2 767 791**	**-1 109 068**	**62 223 141**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 767 792
årets förlust	-1 109 068
	-3 876 860

behandlas så att	
avsättning till yttre fond i enlighet med föreningens underhållsplan	245 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-245 000
i ny räkning överföres	-3 876 860
	-3 876 860

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 918 228	3 806 587
Övriga rörelseintäkter	3	228	239
Summa rörelseintäkter		**3 918 456**	**3 806 826**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 334 480	-1 920 334
Övriga externa kostnader	6	-373 795	-306 616
Personalkostnader	7	-97 712	-82 873
Avskrivningar		-1 481 271	-1 004 496
Summa rörelsekostnader		**-4 287 258**	**-3 314 319**
Rörelseresultat		**-368 802**	**492 507**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 523	49 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 789	-784 520
Summa finansiella poster		**-740 266**	**-734 960**
Resultat efter finansiella poster		**-1 109 068**	**-242 453**
Årets resultat		**-1 109 068**	**-242 453**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	91 503 895	92 985 166
Summa materiella anläggningstillgångar		**91 503 895**	**92 985 166**
Summa anläggningstillgångar		**91 503 895**	**92 985 166**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 050
Övriga fordringar	9	1 451 179	1 853 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 522	114 715
Summa kortfristiga fordringar		**1 568 701**	**1 972 433**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 162 940	1 138 573
Summa kassa och bank		**1 162 940**	**1 138 573**
Summa omsättningstillgångar		**2 731 641**	**3 111 006**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 235 536**	**96 096 172**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll		0	-114 744
Summa bundet eget kapital		**66 100 000**	**65 985 256**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 767 792	-2 410 595
Årets resultat		-1 109 068	-242 453
Summa fritt eget kapital		**-3 876 860**	**-2 653 048**
Summa eget kapital		**62 223 140**	**63 332 208**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 400 793	21 116 358
Summa långfristiga skulder		**22 400 793**	**21 116 358**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 755 662	10 985 097
Leverantörsskulder		61 473	54 740
Skatteskulder		218 010	209 235
Övriga skulder		4 849	5 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	571 609	393 089
Summa kortfristiga skulder		**9 611 603**	**11 647 606**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 235 536**	**96 096 172**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 109 065	-242 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 481 271	1 004 496
Förändring skatteskuld/fordran		8 775	7 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**380 981**	**769 258**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		4 050	-4 050
Förändring av kortfristiga fordringar		-246 281	97 804
Förändring av leverantörsskulder		6 733	-77 199
Förändring av kortfristiga skulder		-2 051 511	-3 282 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 906 028**	**-2 497 119**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 284 435	2 165 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 284 435**	**2 165 599**
Årets kassaflöde		**-621 593**	**-331 520**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 991 597	3 323 118
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 370 004**	**2 991 598**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av sparat.
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande ekonomisk livslängd på komponenter tillämpas:

Byggnader (stomme)	120 år
Fjärrvärme-/undercentral	30 år
Stammar vatten och avloppsledningar	60 år
Yttertak	40 år
Fönster och fönsterdörrar	50 år
Fasad	30 år
Elstammar	50 år
Balkong	50 år
Hissar	35 år
Undercentral värmeväxlare	25 år
Ventilation	40 år
Styr och övervakning	20 år

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer (laddstolpar)	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Koncernförhållanden

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolvmånadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	3 636 139	3 530 232
Garage- och parkeringsintäkter	282 089	276 355
	3 918 228	**3 806 587**

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	**2024**
Betalningspåminnelse	240	180
Öres- och kronutjämning	-12	59
	228	**239**

Not 4 Driftskostnader

	2025	**2024**
Driftkostnader		
Trädgårdsskötsel grundavtal	94 399	27 066
Snöröjning/sandning	104 000	200 455
Städning	57 028	56 277
Hiss besiktning	32 256	31 996
Serviceavtal	4 406	0
Gemensamhetsanläggning 1	124 964	164 015
Bevakningskostnader grundavtal	9 570	0
Bevakningskostnad utryckning/jour	0	8 955

Fastighetsel	179 757	151 718
Fjärrvärme	560 411	537 156
Vatten och avlopp	417 009	333 884
Avfallshantering	102 922	140 867
Fastighetsförsäkring	61 927	56 775
Kabel-tv	99 897	98 761
Förbrukningsinventarier	0	400
Trivselåtgärder	9 364	8 140
Besiktningskostnader	23 508	15 931
Självrisker	11 460	0
Inköp av parkeringstjänster	0	285
Hyra för garage/parkering	105	0
	1 892 983	**1 832 681**
Reparationer och underhåll		
Reparation hissar	15 815	11 006
Reparationer	32 261	33 522
Planerat underhåll	16 500	12 500
Underhåll brandskydd	54 875	0
Underhåll ventilation	65 796	0
Underh av huskropp utvändigt	0	30 625
Underhåll dörrar	256 250	0
	441 497	**87 653**
Summa driftskostnader	**2 334 480**	**1 920 334**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	**2024**
Föreningsstämma och gemensamma aktiviteter	2 751	315
Revisionsarvode extern revisor	18 500	18 300
Ekonomisk förvaltning och underhållsplan	204 307	135 430
Medlemsavgift	6 720	4 734
Övriga kostnader	25 696	37 707
Kommunal fastighetsavgift	112 060	105 950
Bankkostnader	3 761	4 180
	373 795	**306 616**

Not 7 Personalkostnader

	2025	**2024**
Styrelsearvode	70 000	70 000
Lön fastighetsskötare	10 000	0
Sociala avgifter	17 712	12 873
	97 712	**82 873**

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 241 818	94 241 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**94 241 818**	**94 241 818**
Ingående avskrivningar	-12 256 652	-11 252 156
Årets avskrivningar	-1 481 271	-1 004 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 737 923**	**-12 256 652**
Ingående uppskrivningar	11 000 000	11 000 000
Utgående värde mark	**11 000 000**	**11 000 000**
Utgående redovisat värde	**91 503 895**	**92 985 166**
Taxeringsvärden byggnader	68 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	21 400 000
	86 400 000	**83 400 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	244 118	644
Avräkningskonto förvaltare	1 207 061	1 853 024
	1 451 179	**1 853 668**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	41 478	41 188
Ekonomisk förvaltning	35 708	34 050
Kabel-TV	24 287	238 823
Gemensamhetsanläggning	0	947
Bevakning	10 230	9 570
Serviceavtal KTC	4 474	672
Fastighetsjour	0	4 406
Borätt Forum	673	0
Wonderbird	672	0
	117 522	**329 656**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 222617-1	2,46	2027-09-24	5 930 068	6 105 068
Swedbank 429392-0	3,12	2029-12-20	10 040 097	10 550 097
Swedbank 112569-5	3,06	2028-12-21	6 905 628	7 045 628
Stadshypotek 657661	3,39	2026-12-30	8 280 662	8 400 662
			31 156 455	**32 101 455**
Kortfristig del av långfristig skuld			8 755 662	14 058 128

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 8 280 662 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 475 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	61 119	58 541
Upplupna styrelsearvoden	31 000	31 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 750	7 750
Beräknat arvode för revision extern	36 787	31 900
Fastighetsel	16 289	16 325
Fjärrvärme	74 391	72 483
Snöröjning	17 613	26 294
Förutbetalda avgifter och hyror	322 872	148 390
Övrigt	0	406
KTC Service	3 788	0
	571 609	**393 089**

Årsredovisningen har beslutats 8 maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Värmdö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Helen Kämpe
Ordförande

Gunilla Jonsson

Anna Gabrielsson

Maja Brytting

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Charlottendalshöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-12 13:09:02

Dokumentet är undertecknat av:

ANNA KARIN GABRIELSSON (19751010XXXX) Ledamot	2026-05-08 11:14:18
GUNILLA JONSSON (19480104XXXX) Ledamot	2026-05-08 12:48:29
JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-05-12 13:09:01
MAJA BRYTTING (19870116XXXX) Ledamot	2026-05-10 20:32:47
Helen Margareta Kämpe (19750312XXXX) Ordförande	2026-05-08 08:52:13

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Charlottendalshöjden_1.pdf (248560 byte)

415F761C8C56C72BB7E2ADFCF0CAA97ACD0C4352FAA4FC25D756DA02FBD1FCF4452DEA0543900A999EAB
4B9DDB97F7AE1283B17D4CF3F5F2A3B48B07654F83D7

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Charlottendahlshöjden 1,
769611-0191

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottendahlshöjden 1, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Charlottendahlshöjden 1, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-12 13:16:36

Dokumentet är undertecknat av:

JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor 2026-05-12 13:16:35

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (41956 byte)

15C691FFD3E8DEB2F6B29D2C96674304B3CC6A3F36339E42C526BD8DEBB3999BE071AE9836DC56774EA4
DA65C61A245B56936B48876AE6A1B70D1663ECB8775F

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support